



## **Medienmitteilung**

### **Immobilienmarkt in Köln ist aus der Talsohle heraus – Anzahl an Grundstückskaufverträgen im Jahr 2024 nimmt wieder deutlich zu**

#### **Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln informiert über die Entwicklung auf dem Kölner Immobilienmarkt im Jahr 2024**

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Köln hat seinen Grundstücksmarktbericht 2025 (Berichtsjahr 2024) über die Entwicklung auf dem Immobilienmarkt in der Stadt Köln herausgegeben sowie die Boden- und Immobilienrichtwerte für das Stadtgebiet Köln beschlossen (Stichtag: 01.01.2025). Der Gutachterausschuss erhält als von der Stadt Köln unabhängiges Sachverständigengremium sämtliche Kaufverträge über in Köln verkaufte Immobilien, analysiert mit deren Hilfe die Lage auf dem Kölner Grundstücksmarkt und stellt die Ergebnisse im jährlich erscheinenden Grundstücksmarktbericht dar. Er trägt damit wesentlich zur Transparenz auf dem Grundstücksmarkt bei.

Der Kölner Immobilienmarkt zeigt im Jahr 2024 eine Stabilisierung und Erholung in einigen Teilmärkten. Der Einfluss der gestiegenen Finanzierungs- und Baukosten in Verbindung mit der Inflation auf den Immobilienmarkt bleibt zwar schwer kalkulierbar, jedoch scheinen sich die Akteure am Immobilienmarkt mit den veränderten Rahmenbedingungen arrangiert zu haben, was sich in einer steigenden Anzahl von Immobilientransaktionen niederschlägt.

Im Berichtszeitraum 2024 wurden der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Stadt Köln 7.333 Kaufverträge zur Aufnahme in die Kaufpreissammlung übersandt, was einer Steigerung um 1.320 Kaufverträge (plus 22%) gegenüber dem Berichtszeitraum 2023 entspricht und insgesamt den drittniedrigsten Wert der letzten Jahrzehnte darstellt.

Der Gesamtgeldumsatz stieg um ca. 1,326 Milliarden Euro auf rd. 4,8 Mrd. Euro.

Im zahlenmäßig größten Teilmarkt, den Eigentumswohnungen, sind die Kaufpreise im vergangenen Jahr leicht gesunken. Beim Weiterverkauf von Bestandswohnungen betrug der Rückgang minus 1,4 % eine Bestandswohnung wurde für durchschnittlich 4.127 €/m<sup>2</sup> verkauft. Nachdem der Teilmarkt für neue Eigentumswohnungen im Jahr 2023 fast zum Erliegen gekommen war, wurden im vergangenen Jahr mehr als doppelt so viele Verkäufe registriert. Die Preise fielen leicht um 0,6 %. Der Durchschnittspreis für eine Neubauwohnung lag bei 7.026 €/m<sup>2</sup>.

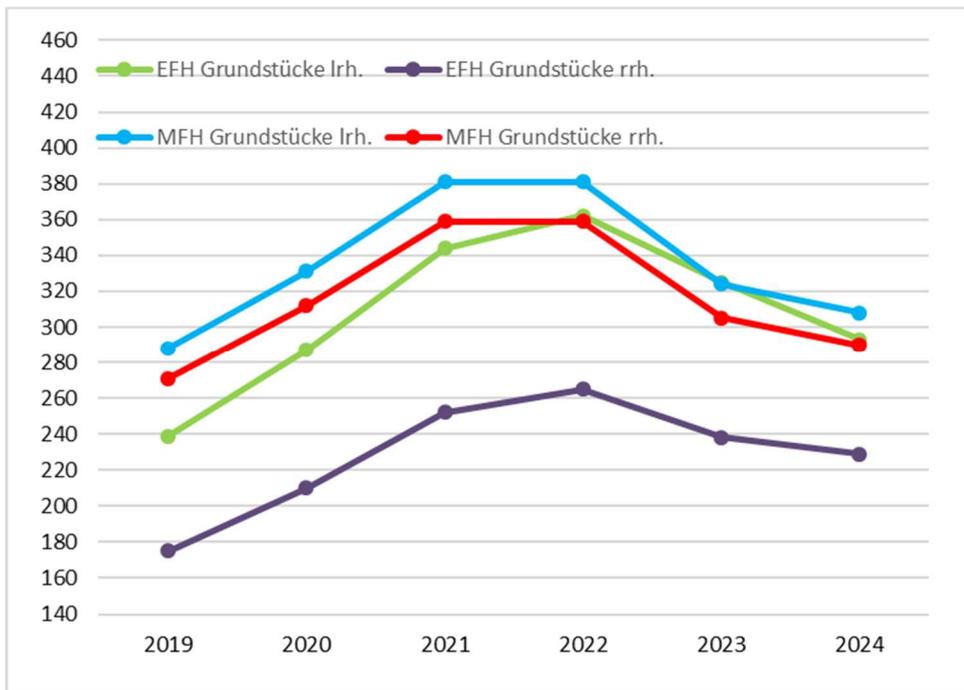
Die Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser sind im Jahr 2024 weiter leicht gesunken. Der durchschnittliche Rohertragsvervielfältiger (Verhältnis Kaufpreis zu Rohertrag) für Mehrfamilienhäuser ging von 22 im Jahr 2023 auf aktuell 21 zurück.

Weitere Details zu den Preisentwicklungen in den einzelnen Teilmärkten werden in den jeweiligen Kapiteln des Marktberichts beschrieben.

#### **Baulandpreise sinken**

Die Bodenrichtwerte für Baugrundstücke für den individuellen Wohnungsbau (unbebaute Ein- und Zweifamilienhausbaugrundstücke) sind in 2024 gegenüber 2023 im linksrheinischen Stadtgebiet um 10 % und im rechtsrheinischen Stadtgebiet um 4 % gesunken. Die Bodenrichtwerte für den Geschosswohnungsbau (unbebaute Mehrfamilienhausbaugrundstücke) sind wiederum um 5 % gesunken.

Die folgende Grafik bezieht sich auf das Basisjahr 2001 (= 100) und zeigt die Bodenwertentwicklung für unbebaute Wohnbaugrundstücke.



Erläuterung zu den Abkürzungen

- EFH Grundstücke: unbebaute Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke
- MFH Grundstücke: unbebaute Mehrfamilienhausgrundstücke
- Irh.: linksrheinisches Kölner Stadtgebiet und Deutz
- rrh.: rechtsrheinisches Kölner Stadtgebiet (ohne Deutz)

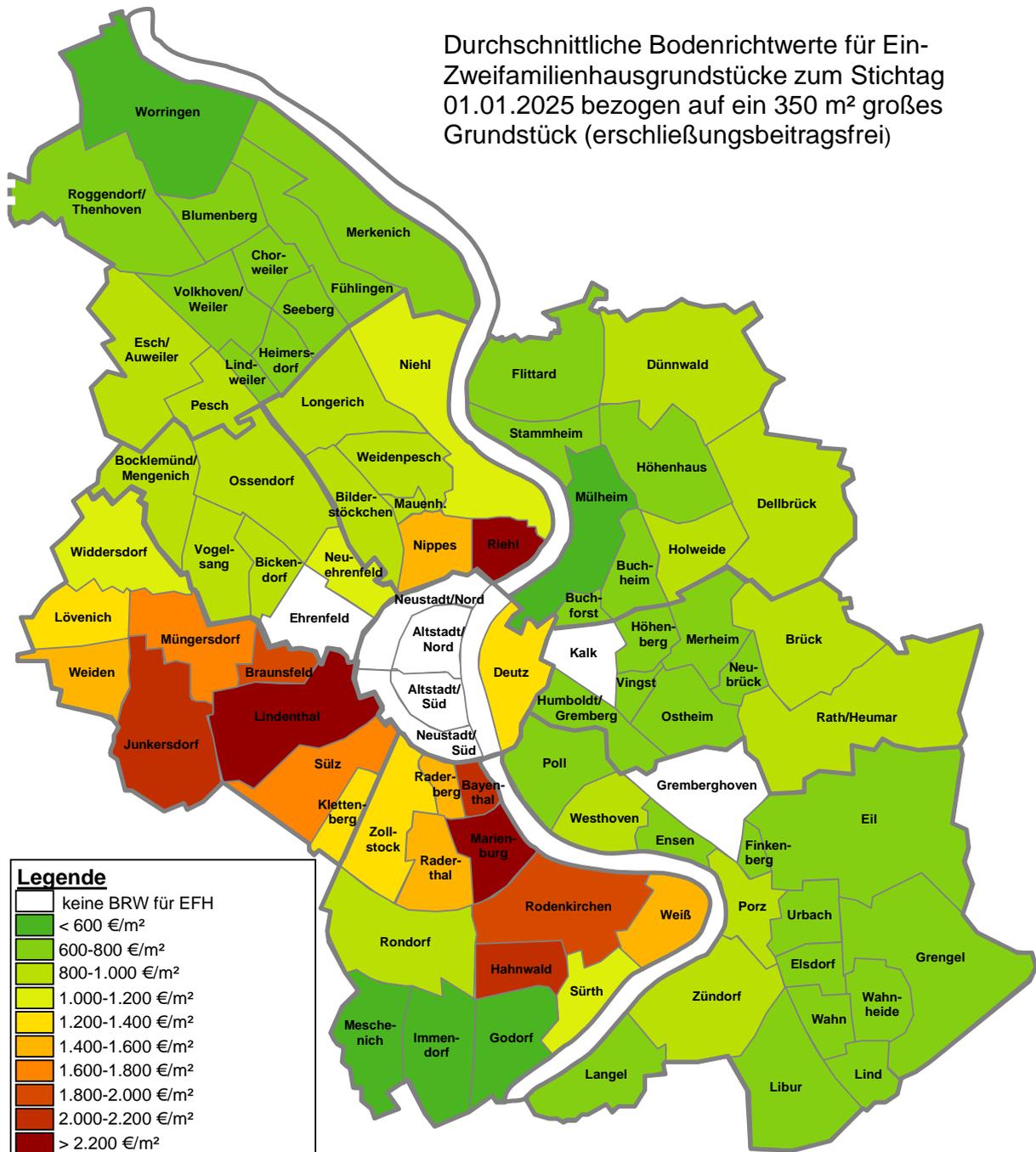
Ebenfalls gingen die Bodenrichtwerte für Geschäfts- sowie Bürolagen bis zu 5 % zurück. Stabil zeigten sich die Bodenrichtwerte für produzierendes Gewerbe.

Typische baureife Grundstücke für Doppelhaushälften und Reihenendhäuser kosten in guter bzw. sehr guter Lage im Mittel rund 1.720 € pro Quadratmeter, in mittlerer Lage 900 € pro Quadratmeter und in mäßiger Lage 500 € pro Quadratmeter. Für Baugrundstücke, auf denen Geschosswohnungsbau errichtet werden soll, lagen die Preise entsprechend bei 1.130 € pro Quadratmeter (gute Lage), 1.030 € pro Quadratmeter (mittlere Lage) bzw. 810 € pro Quadratmeter (mäßige Lage). Wird auf den Grundstücken Wohnungseigentum errichtet, ist der Bodenwert im Durchschnitt 30 % höher.

Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwerte sind unter [www.boris.nrw](http://www.boris.nrw) veröffentlicht.

Nachfolgende Karte stellt die durchschnittlichen Bodenrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhausgrundstücke je Stadtteil dar. Die Bodenrichtwerte wurden auf ein 350 m<sup>2</sup> großes Grundstück angepasst.

Durchschnittliche Bodenrichtwerte für Ein-  
Zweifamilienhausgrundstücke zum Stichtag  
01.01.2025 bezogen auf ein 350 m<sup>2</sup> großes  
Grundstück (erschließungsbeitragsfrei)



## **Bebaute Grundstücke**

### **Ein- und Zweifamilienhäuser**

Im Jahr 2024 wurden 1355 Ein- und Zweifamilienhäuser verkauft. Dies sind 244 mehr als im Jahr 2023. Das Kaufpreisvolumen betrug rund 824 Mio. € gegenüber rund 683 Mio. € im Vorjahr. Ein Einfamilienhaus kostete im Jahr 2024 durchschnittlich 645.433 € und wurde damit um 3,3 % günstiger verkauft als im Jahr 2023. Allerdings unterscheiden sich die Kaufpreise in den einzelnen Stadtteilen zum Teil erheblich.

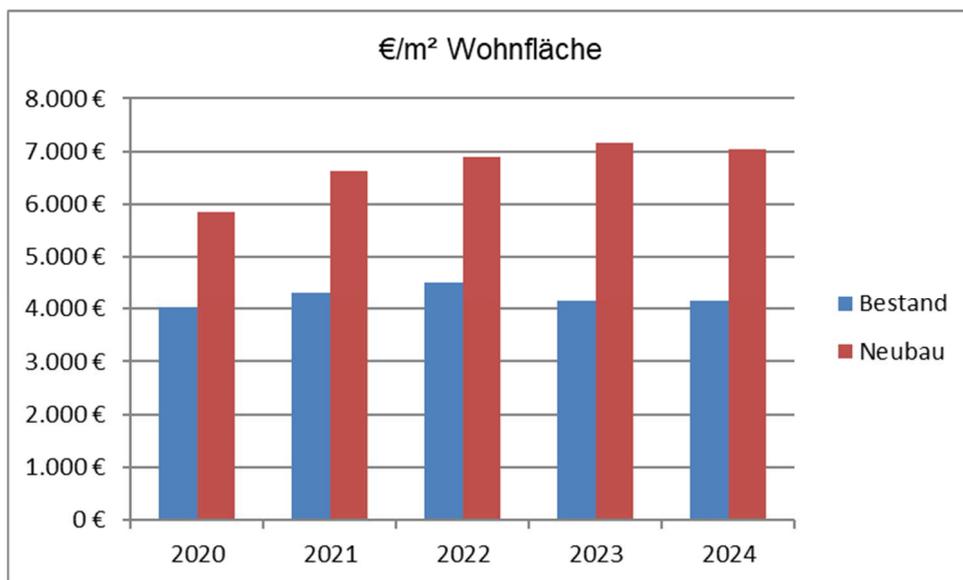
Das teuerste Einfamilienhaus wurde im Stadtteil Hahnwald für rund 5,5 Mio. € verkauft.

### **Mietwohnhäuser**

Die Anzahl der verkauften Mietwohnhäuser ist ebenfalls gestiegen. Im Jahr 2024 wurden 533 Verkäufe mit einem Kaufpreisvolumen von rund 792 Mio. € registriert (2023: 476 Verkäufe und 682 Mio. €). Für den Erwerb eines Mehrfamilienhauses musste im Jahr 2024 durchschnittlich das 21-fache der Jahresrohmiete gezahlt werden, was einem Rückgang von 1 Jahresrohmieten gegenüber dem Vorjahr 2023 entspricht.

### **Wohnungs- und Teileigentum**

Wohnungseigentum bildet in Köln - wie in den meisten deutschen Großstädten - mit rund 60 Prozent aller Transaktionen von Wohnimmobilien den größten Teilmarkt. Im Jahr 2024 wurden 4.375 Kaufverträge über Wohnungs- und Teileigentum abgeschlossen, 886 mehr als im Vorjahr. Der Geldumsatz stieg um 331 Mio. € auf rund 1.487 Mio. €.



Die teuerste Eigentumswohnung wurde in der Neustadt/Nord verkauft. Der Spitzenpreis lag bei 20.140 €/m² Wohnfläche.

### **Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser**

Erstmalig wurden vom Gutachterausschuss 69 Immobilienrichtwerte für Ein- und Zweifamilienhäuser beschlossen. Die vom Gutachterausschuss erstmals 2022 beschlossenen Immobilienrichtwerte für Eigentumswohnungen wurden fortgeschrieben. Bei Immobilienrichtwerten handelt es sich um

durchschnittliche Werte für Ein- und Zweifamilienhäuser bzw. Eigentumswohnungen bezogen auf den Quadratmeter Wohnfläche für eine in diesem Bereich typischen Immobilie. Der Bodenwert(anteil) des Grundstücks ist hierbei in dem Immobilienrichtwert inkludiert.

Immobilienrichtwerte werden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und vom Gutachterausschuss stichtagsbezogen beschlossen. Neben der lagebezogenen Darstellung in Form einer Karte werden die wertbestimmenden Merkmale in tabellarischer Form dargestellt. Die vom Gutachterausschuss beschlossenen Bodenrichtwerte werden ebenfalls unter [www.boris.nrw](http://www.boris.nrw) veröffentlicht. Dort kann mit Hilfe eines „Immobilienpreiskalkulators“ der Immobilienrichtwert an die Eigenschaften der zu bewertende Eigentumswohnung angepasst werden.

### Auszug aus der Immobilienrichtwertkarte aus BORIS.NRW (Stand: 01.01.2025)

**BORIS** BORIS-NRW  
NRW Amtliche Informationen zum Grundstücksmarkt

Ausgewähltes Produkt:

Immobilienrichtwerte [Allgemeine Hinweise zum Richtwert anzeigen](#)

Eigentumswohnungen Weitere Produkte Kontakt

2025

[Örtliche Fachinformationen anzeigen](#)

Immobilienrichtwert **4750 €/m<sup>2</sup>**  
(Eigentumswohnungen)

Adresse : Achterstr. 15

Lage und Wert

|                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| Gemeinde                           | Köln                  |
| Name                               | Severins-Viertel      |
| Immobilienrichtwertnummer          | 101702                |
| Immobilienrichtwert                | 4750 €/m <sup>2</sup> |
| Stichtag des Immobilienrichtwertes | 01.01.2025            |

## **Bezugsquellen**

Der Grundstücksmarktbericht kann im Internet unter der Adresse **[www.boris.nrw](http://www.boris.nrw)** kostenfrei heruntergeladen werden.

BORIS.NRW ist das zentrale Informationssystem der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in Nordrhein-Westfalen.

Es enthält derzeit:

- alle Bodenrichtwerte (durchschnittliche lagetypische Bodenwerte) mit ihren beschreibenden Merkmalen
- Immobilienrichtwerte (georeferenzierte, durchschnittliche Lagewerte für Immobilien) mit ihren beschreibenden Merkmalen
- die Grundstücksmarktberichte der einzelnen Gutachterausschüsse in NRW und des Oberen Gutachterausschusses NRW
- Bodenwertübersichten zur Information über das Preisniveau auf dem Bodenmarkt

## **Weitergehende Informationen sind erhältlich bei:**

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses:

Anschrift: Willy-Brandt-Platz 2, 50679 Köln  
Zimmer: 15 B 60  
Telefon: 0221 / 221-23017  
Internet: [www.koeln.de/gutachterausschuss](http://www.koeln.de/gutachterausschuss) oder [www.gutachterausschuss.koeln](http://www.gutachterausschuss.koeln)  
E-Mail: [gutachterausschuss@stadt-koeln.de](mailto:gutachterausschuss@stadt-koeln.de)